PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

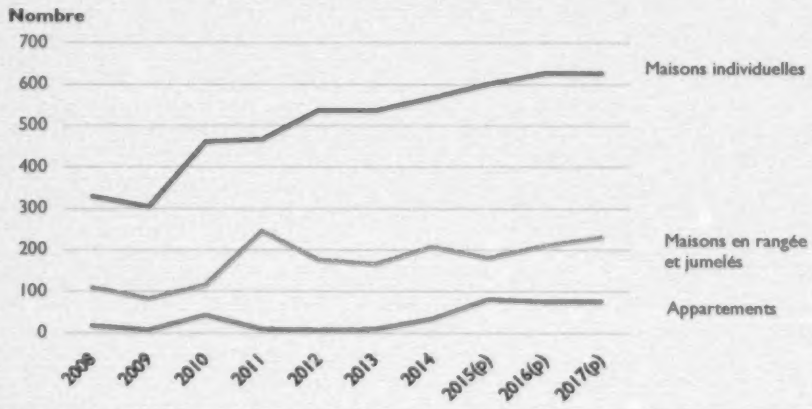
Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants

- Les mises en chantier d'habitations afficheront une hausse de 6 % en 2016 pour s'établir à 910, puis continueront de progresser en 2017.
- Les ventes MLS® augmenteront de 1,5 % en 2016 pour se situer à 6 000; elles continueront de croître en 2017.
- Le taux d'inoccupation moyen descendra à 3,8 % en 2016, puis continuera de diminuera en 2017.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles, de jumelés et de maisons en rangée augmenteront en 2016



Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements; prévisions), (p): prévisions

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 29 septembre 2015.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : L'accélération de la croissance des ménages fera monter le nombre de mises en chantier en 2016
3 Marché de la revente : La demande augmentera grâce à la croissance de l'emploi et à l'abordabilité des charges de remboursement hypothécaire
4 Marché locatif : Le taux d'inoccupation se repliera en 2016 et en 2017
5 Tendances économiques : Le taux de chômage reculera en 2016 et en 2017
5 Taux hypothécaires : Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016
6 Tendances en bref
7 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : L'accélération de la croissance des ménages fera monter le nombre de mises en chantier en 2016

L'accélération de la croissance des ménages fera monter le nombre de mises en chantier d'habitations à Windsor en 2016. Grâce à l'amélioration de la conjoncture du marché du travail, une proportion accrue de résidents de Windsor âgés de 25 à 34 ans, groupe d'âge en expansion, quitteront le domicile de leurs parents pour former leur propre ménage. Windsor est en voie d'afficher en 2015 sa plus forte croissance de l'emploi depuis 2008, année de la récession. Selon les prévisions, l'emploi progressera aussi à Windsor en 2016, pour une deuxième année consécutive. Vu la forte croissance des ménages dirigés par une personne de 25 à 34 ans, l'écart entre les inscriptions et la demande sur le marché de la revente, qui est déjà favorable aux vendeurs, s'élargira. L'an prochain, les constructeurs réagiront aux conditions serrées sur le marché de la revente en accélérant leur cadence de production. Les mises en chantier augmenteront en 2017, car la progression de l'emploi se poursuivra et un plus grand nombre de ménages se formera qu'en 2016.

La forte croissance des ménages dirigés par une personne de 25 à 34 ans entraînera un resserrement du marché de la revente dans la fourchette de prix de moins de 300 000 $ l'an prochain. Par conséquent, l'augmentation la plus importante des mises en chantier en 2016 sera observée du côté des logements se vendant moins de 300 000 $. Selon les prévisions, la plupart des ménages dont le chef est âgé de 25 à 34 ans n'achèteront pas un logement de plus de 300 000 $, puisque le revenu minimal exigé pour obtenir un emprunt hypothécaire en versant une mise de fonds de 5 % à 20 % oscillera environ entre 50 000 $ et 65 000 $ en 2016[1].

La progression la plus forte sera enregistrée dans les catégories des maisons en rangée et des jumelés

Les prix des maisons en rangée et des jumelés neufs vendus sur plan sont pour la plupart inférieurs à 300 000 $ à Windsor. Moins d'un tiers des maisons individuelles neuves ayant trouvé preneur durant la première moitié de 2015 avaient un prix de vente inférieur à 300 000 $. En conséquence, l'accroissement des mises en chantier de maisons individuelles devrait être moins marqué que celle des mises en chantier de maisons en rangée et de jumelés. L'augmentation des charges de remboursement hypothécaire, découlant de la hausse des prix et de la hausse graduelle des taux hypothécaires à partir de la fin de 2016, stabilisera le marché des logements existants haut de gamme en 2017. Par conséquent, les mises en chantier de maisons individuelles ne devraient pas augmenter en 2017.

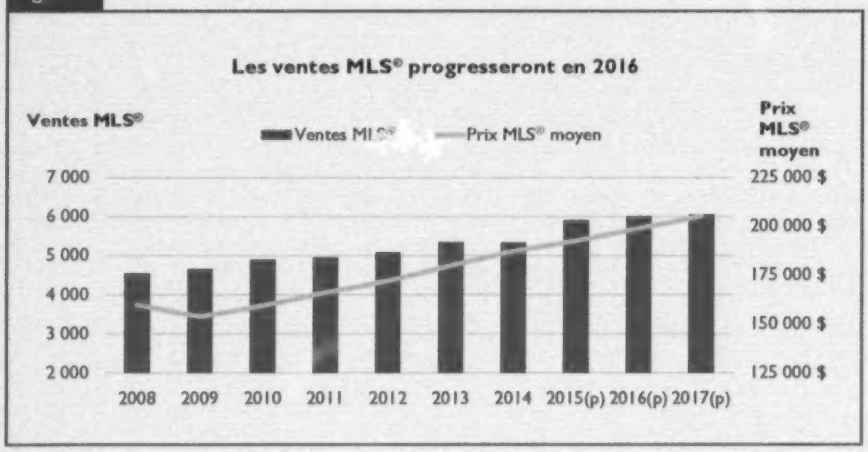
La forte croissance des ménages dirigés par une personne de 55 ans ou plus soutiendra également l'augmentation des mises en chantier de maisons en rangée et de jumelés en 2016. Selon les données du Recensement de 2011, la majorité des maisons en rangée et des jumelés construits il y a cinq ans ou moins à Windsor appartiennent à des ménages dont le chef est âgé de 55 ans ou plus. La hausse importante des prix sur le marché de la revente en 2016 incitera une plus grande proportion de ces ménages à mettre leur logement en vente et à acheter une maison en rangée neuve ou un jumelé neuf, comparativement à 2015. L'accélération de la construction de maisons en rangée l'an prochain s'expliquera aussi par le faible nombre d'unités neuves achevées et invendues au début du quatrième trimestre de 2015. Le resserrement du marché des habitations à prix relativement abordable et la croissance accrue du nombre de ménages dirigés par une personne de 55 ans ou plus se traduiront par une progression de l'activité dans les catégories des jumelés et des maisons en rangée en 2017.

Après avoir atteint leur plus haut niveau en neuf ans en 2015, les mises en chantier d'appartements devraient rester stables en 2016. On s'attend à ce que la majorité des appartements mis en chantier soient des copropriétés, en partie en raison de la forte croissance des ménages dont le chef est âgé d'au moins 55 ans. Les constructeurs ne commenceront que peu de logements locatifs en 2016. Bien que le taux d'inoccupation soit à la baisse à Windsor, il était supérieur à 4 % en avril 2015, ce qui indique que les locataires bénéficient encore d'un choix abondant.

---

[1] Calculé d'après le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans prévu pour 2016, une période d'amortissement de 25 ans et un rapport d'amortissement brut de la dette de 32 %.

Figure 2



Sources : SCHL, adaptation de données de l'ACI (MLS®)
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Marché de la revente : La demande augmentera grâce à la croissance de l'emploi et à l'abordabilité des charges de remboursement hypothécaire

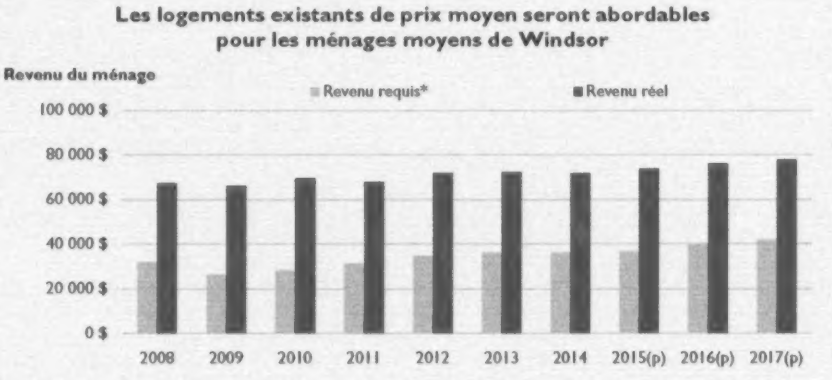
Les ventes MLS® à Windsor sont en voie d'atteindre leur plus haut niveau depuis 2004 cette année, et elles devraient continuer de croître en 2016. L'augmentation des ventes MLS® sera soutenue par la croissance de l'emploi et l'abordabilité des charges de remboursement hypothécaire. Les logements existants de prix moyen à Windsor seront un peu plus chers pour les ménages moyens en 2016, parce que la hausse des charges de remboursement hypothécaire dépassera celle de la rémunération hebdomadaire moyenne. Toutefois, la demande sera peu touchée, puisque le revenu requis pour obtenir un prêt hypothécaire, calculé en fonction du prix MLS® moyen, restera nettement inférieur au revenu prévu du ménage moyen de Windsor. Les charges de remboursement hypothécaire augmenteront en raison de la hausse d'environ 3,5 % du prix MLS® moyen et de la légère hausse des taux hypothécaires à la fin de 2016. L'augmentation de la rémunération hebdomadaire moyenne ne suivra pas le même rythme, mais sera semblable à la forte progression de 3 % prévue en 2015.

La croissance de l'emploi et l'abordabilité des charges de remboursement hypothécaire feront également monter le nombre de ventes en 2017. Les charges de remboursement hypothécaire d'une habitation existante moyenne n'augmenteront que d'un peu plus que la rémunération hebdomadaire moyenne, et demeureront bien inférieures au revenu prévu du ménage moyen de Windsor. La hausse du prix MLS® moyen de l'ordre de 3 % et la lente remontée des taux hypothécaires en 2017 entraîneront une plus forte augmentation des charges de remboursement hypothécaire qu'en 2016.

Le prix MLS® moyen augmentera en 2016

Les conditions sur le marché, qui sont déjà favorables aux vendeurs, se resserreront légèrement en 2016, ce qui fera croître le prix MLS® moyen plus rapidement l'an prochain. Selon les prévisions, les ventes de logements existants progresseront

Figure 3



Sources : SCHL, adaptation de données de l'ACI et Statistique Canada
* Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32 de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux de référence s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

un peu plus rapidement que les nouvelles inscriptions. On s'attend à ce que la tendance des nouvelles inscriptions à Windsor s'inverse et se mette à monter en 2016, après avoir diminué toutes les années, sauf une, depuis 2007. L'amélioration des conditions sur le marché du travail et l'augmentation des prix durant une autre année inciteront un nombre accru de propriétaires-occupants à mettre leur habitation en vente l'année prochaine. La hausse des prix sera constante au cours des trois premiers trimestres de 2016, vu que les ventes augmenteront un peu plus rapidement que les nouvelles inscriptions. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions touchera son niveau le plus bas de 2016 au quatrième trimestre, car la légère remontée des taux hypothécaires fera ralentir la croissance des ventes MLS®. Dans l'ensemble, le marché de la revente sera favorable aux vendeurs en 2016, et le plus grand déséquilibre entre l'offre et la demande sera constaté du côté des habitations moins chères. La croissance du prix MLS® moyen devrait ralentir en 2017, car les nouvelles inscriptions augmenteront plus vite que les ventes MLS®. L'amélioration des conditions sur le marché du travail et la forte croissance des prix en 2016 encourageront un nombre accru de propriétaires-occupants à mettre leur habitation en vente en 2017. Le marché de la revente demeurera favorable aux vendeurs en 2017.

La migration soutiendra moins la demande de logements en 2016 qu'en 2015. Les immigrants ont été le principal moteur de la migration nette positive à Windsor. Des changements dans le solde migratoire international survenus il y a trois ans à Windsor ont eu des effets importants sur les ventes MLS® cette année. La baisse de la migration internationale constatée à Windsor en 2013 limitera l'augmentation des ventes MLS® en 2016. L'accroissement du nombre de nouveaux arrivants en provenance d'ailleurs dans la province et le repli du nombre de résidents de Windsor quittant la région, deux facteurs qui ont tendance à avoir des retombées immédiates sur les marchés de l'habitation, favoriseront la progression des ventes MLS® en 2016. La diminution des flux migratoires vers d'autres provinces s'expliquera par la faiblesse du marché du travail dans l'Ouest canadien et le renforcement du marché du travail à Windsor. L'augmentation de la migration infraprovinciale nette sera également attribuable à la baisse du taux de chômage à Windsor. La migration stimulera autant la demande de logements existants en 2017 qu'en 2016.

Marché locatif : Le taux d'inoccupation se repliera en 2016 et en 2017

Le taux d'inoccupation des appartements expressément destinés à la location situés dans des immeubles comptant au moins trois unités enregistrera un recul pour la septième année de suite en 2016 et se fixera à 3,8 %. Le nombre d'appartements dans l'univers locatif restera relativement stable, puisque seulement un petit nombre d'appartements locatifs neufs devraient être achevés l'an prochain. Le nombre d'appartements occupés, indicateur de la demande de logements locatifs, sera plus élevé qu'en 2015. Le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera en raison du resserrement du marché locatif et de la hausse du taux légal d'augmentation des loyers en Ontario en regard de 2015.

L'amélioration des conditions sur le marché du travail, l'augmentation du nombre d'étudiants locataires et la baisse du pourcentage de locataires qui accèdent à la propriété feront croître la demande de logements locatifs en 2016. La croissance de l'emploi entraînera une forte progression du nombre de ménages dirigés par une personne âgée de 25 à 34 ans, groupe d'âge qui se classe au deuxième rang pour ce qui est du nombre de locataires à Windsor. Selon les prévisions, une proportion à peu près égale de gens âgés de 25 à 34 ans qui quitteront le foyer parental en 2016 loueront un logement plutôt que d'en acheter un. Il faut s'attendre aussi à ce que la population étudiante de l'Université de Windsor s'accroisse, à la suite du déménagement et de l'expansion de certaines facultés de l'université au centre-ville de Windsor. Les charges de remboursement hypothécaire d'un logement de prix MLS® moyen augmenteront plus rapidement que le loyer moyen d'un appartement de deux chambres à Windsor l'an prochain, ce qui rendra la transition de l'état de locataire à celui de propriétaire-occupant plus coûteuse. La migration internationale sera stable, et devrait contribuer en 2016 à la formation d'un nombre de ménages locataires semblable à celui de 2015.

Le taux d'inoccupation diminuera en 2017 également, car la demande d'appartements locatifs augmentera et l'offre restera stable. Le nombre de ménages locatifs croîtra à peu près au même rythme qu'en 2016. Le loyer moyen des appartements de deux chambres augmentera sous l'effet du resserrement du marché locatif.

Tendances économiques : Le taux de chômage reculera en 2016 et en 2017

Le taux de chômage descendra à 8,4 % en 2016, car les gains dans l'emploi seront supérieurs à l'augmentation de la population active. L'affaiblissement plus marqué du dollar canadien par rapport à la devise américaine cette année en regard de l'an dernier a contribué à la forte croissance de l'emploi à Windsor en 2015. D'après les prévisions, le taux de change diminuera un peu en 2016. Le secteur de la production de biens à Windsor continuera de bénéficier du fait que le taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain demeure inférieur à 0,80 $. L'industrie du voyage, du tourisme et de l'accueil bénéficiera également du nombre accru de résidents américains qui traversent la frontière pour tirer profit de l'augmentation de leur pouvoir d'achat.

La croissance de l'emploi sera également soutenue par la progression des ventes de véhicules motorisés, tant en Ontario qu'aux États-Unis. La hausse des dépenses sur les véhicules découlera de l'amélioration des conditions sur le marché du travail dans les deux régions en 2016, y compris la forte augmentation de la rémunération. Les emplois dans le montage de véhicules et la fabrication de pièces de véhicules constituent la plus grande part des emplois dans le secteur de la fabrication de Windsor.

Les prévisions indiquent qu'en 2017, le taux de chômage descendra à 8,2 %, encore une fois parce que le nombre d'emplois progressera plus rapidement que la population active. L'expansion de l'emploi ralentira un peu en 2017, car le taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain devrait se stabiliser. Si le prix du pétrole augmente plus rapidement que prévu, le taux de change augmentera, ce qui entraînera une croissance de l'emploi plus faible que prévu à Windsor.

Taux hypothécaires : Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2015	2,90
	Changement de 2014 T3	-0,24
	2014	3,14
	2015 (P)	2,60 - 3,30
	2016 (P)	3,00 - 3,80
	2017 (P)	3,90 - 4,80
5 ans	T3 2015	4,65
	Changement de 2014 T3	-0,14
	2014	4,88
	2015 (P)	4,10 - 5,20
	2016 (P)	4,70 - 6,00
	2017 (P)	5,10 - 6,50

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	La croissance de l'emploi en 2016 et en 2017 entraînera une expansion de la demande ces deux années.
Formation de ménages	L'amélioration des conditions sur le marché du travail aura pour effet d'accélérer le rythme de formation des ménages, surtout chez les 25 à 34 ans.
Marché de la revente	Le marché de la revente devrait favoriser les vendeurs. Les prix s'accroîtront d'environ 3,4 % en 2016 et de 3,0 % en 2017. Une pénurie d'inscriptions par rapport à la demande sur le marché de la revente fera augmenter le nombre de mises en chantier d'habitations.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

Risques à la hausse

- Une demande intérieure du secteur privé plus forte que prévu aux États-Unis

Risques à la baisse

- Un taux de change du dollar canadien par rapport au dollar américain plus fort que prévu ralentira la demande d'exportations de produits manufacturés au Canada et, par conséquent, la croissance de l'emploi à Windsor.
- Un ralentissement plus généralisé de la croissance économique en Chine nuira au Canada en affaiblissant la demande d'exportations canadiennes et en faisant baisser le prix des produits de base.
- Bien qu'un atterrissage en douceur du marché de l'habitation demeure le scénario le plus probable, les prix des habitations s'approchant de niveaux record et l'ampleur de la dette des ménages par rapport à leur revenu rendent ceux-ci vulnérables en cas de correction. Une correction désordonnée de ces déséquilibres, si elle se matérialisait, pourrait avoir des répercussions négatives considérables sur l'économie.

Résumé des prévisions RMR de Windsor Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	536	535	566	600	6,0	625	4,2	625	0,0
Logements collectifs	181	173	240	260	8,3	285	9,6	305	7,0
Jumelés	68	44	84	80	-4,8	85	6,3	90	5,9
Maisons en rangée	107	121	123	100	-18,7	125	25,0	140	12,0
Appartements	6	8	33	80	142,4	75	-6,3	75	0,0
Tous types de logement confondus	717	708	806	860	6,7	910	5,8	930	2,2
Prix moyen ($)									
Logements individuels	330 396	330 960	361 715	400 000	10,6	412 500	3,1	425 000	3,0
Prix médian ($)									
Logements individuels	289 403	306 084	339 500	360 000	6,0	375 000	4,2	390 000	4,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	2,0	1,0	1,6	0,5	-	1,0	-	1,3	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	5 082	5 341	5 332	5 900	10,7	6 000	1,7	6 050	0,8
Nouvelles inscriptions MLS®	9 380	9 395	9 079	9 100	0,2	9 225	1,4	9 400	1,9
Prix MLS® moyen ($)	172 047	179 820	187 283	192 500	2,8	199 000	3,4	205 000	3,0
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	7,3	5,9	4,3	4,1	-0,2	3,8	-0,3	3,6	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	778	788	798	825	3,4	840	1,8	850	1,2
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	153 300	154 800	155 200	163 200	5,2	166 800	2,2	169 500	1,6
Croissance de l'emploi (%)	3,7	1,0	0,3	5,2	-	2,2	-	1,6	-
Taux de chômage (%)	9,7	8,9	9,0	8,7	-	8,4	-	8,2	-
Migration nette	1 788	976	743	1 500	101,9	1 750	16,7	2 000	14,3

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

** variation en pourcentage> 200%

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

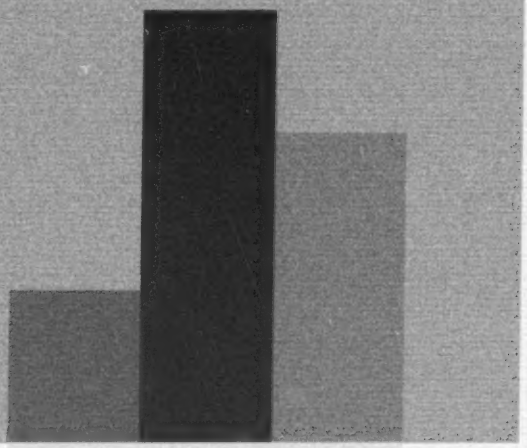
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailmh

64337_2015_B02